It is an unfortunate case where the plaintiff had not only lost as few years of freedom but also he lost his livelihood. He simply could not be present for work on 23 August 1977 and he himself informed the defendant. Since the service was terminated on the ground of being absent from work on 23 August 1977 and that his absence was not self imposed but forcefully imposed by law, the defence of 'frustration' which was not the reason when the plaintiff's employment was terminated cannot be sustained at this late stage. The defendant knew all along that the plaintiff simply could not be present as the defendant knew the plaintiff was under detention. The defendant should have said so right from the beginning.

The court therefore rules that the ground (ie absence from duty) is not tenable and hence the plaintiff was wrongfully dismissed and therefore the defendant was in breach of contract.

The plaintiff here is not a musician who had contracted to play the piano at night and who was drafted into the army; nor was he under a contract to write a book and became mad — where the contract was indeed frustrated. Here we have the plaintiff working since 1963 and was hauled up by the police and detained under an emergency law. He simply could not be present at his work.

Since there was an order of court dated 13 May 1983, there is only left the question of damage for breach of contract to be awarded to the plaintiff. The amount of damages, following *SR Fox* v *Ek Liong Hin Ltd*[5] and *D'Cruz* v *Seafield Amalgamated Rubber Co Ltd*[6] is confined to the loss of earnings which the plaintiff would have earned but for the breach of the contract, to the time when he could find another employment. This boils down to how many months notice the plaintiff was entitled to and should have been given. He did obtain a job getting $400 to $500 per month to mitigate the damage.

The plaintiff's eventual release from detention and restriction was on 24 February 1980, when he was physically able to continue work.

Accordingly, the plaintiff is entitled to three months' notice in lieu, ie $900 x 3 = $2,700.

The plaintiff is also entitled to the $900 per month less $400 (taking the lower figure than $500) per month from the date of release from restriction, ie in February 1980 till filing of his writ on 2 June 1981 amounting to $500 x 16 months = $8,000.

Therefore, judgment for the plaintiff is as follows:

(1) Damages for wrongful dismissal $10,700 with 4% interest per annum from 24 February 1980;
(2) Costs.

Unfortunately, there was an order of court dated 13 May 1983, otherwise the plaintiff would have been awarded on the other items.

Order accordingly.

Solicitors: *Karpal Singh & Co*; *Skrine & Co.*

Reported by *Mathavan Devadas*

Wan Munah bte Wan Embong Dan Lain-Lain lwn Pemungut Hasil Tanah, Kuala Terengganu

MAHKAMAH TINGGI (KUALA TERENGGANU) — USUL PEMULA NO 1 TAHUN 1982
ABDUL RAZAK H
7 JANUARI 1990

Undang-Undang Tanah — Pengambilan tanah — Permohonan oleh tuan tanah agar mahkamah mengisytiharkan pengambilan balik tanah mereka dimansuh dan diketepikan — Penyiasatan dan pembayaran telah dibuat terlalu lewat — Tuan tanah mengalami kerugian — Permohonan dibenarkan dan pengambilan yang baru diadakan — Akta Pengambilan Tanah 1960, s 3

Di dalam kes ini, plaintif telah membuat permohonan supaya mahkamah mengisytiharkan pengambilan enam lot tanah kepunyaan mereka yang dilakukan oleh defendan dimansuh dan diketepikan. Pengambilan itu dilakukan pada 19 Jun 1975 tetapi pembayaran telah dibuat pada Januari 1979, yakni empat tahun selepasnya. Pihak plaintif menimbulkan dua hujah. Pertamanya, penyiasatan dan pembayaran itu telah dibuat terlalu lewat, maka mereka telah mengalami kerugian. Keduanya, defendan telah menyalahgunakan kuasa mereka dengan menggunakan tanah-tanah tersebut bagi maksud yang bukan semacam mana yang diisytiharkan.

Diputuskan, membenarkan permohonan plaintif:

(1) Mahkamah mendapati kelewatan yang terlampau bagi mengadakan penyiasatan dan membuat pembayaran pampasan dalam kes ini telah mendatangkan ketidakadilan yang mudarat kepada plaintif kerana mereka telah mengalami kerugian yang terlalu tinggi. Pengambilan baru perlu diadakan dan hendaklah ditarikhkan kepada masa pampasan itu dibuat pada 1979.

(2) Hujah kedua ditolak kerana tujuan pengambilan itu masih ujud iaitu, kegunaannya untuk perumahan di bawah s 3 Akta Pengambilan Tanah 1960 masih dikekalkan, sungguhpun bentuknya itu mungkin agak berubah sedikit.

[In this case, the plaintiffs made an application to court for a declaration that the acquisition of six lots of their land carried out by the defendant be quashed and set aside. The acquisition was carried out on 19 June 1975 but the compensation was paid out only four years thereafter, in January 1979. The plaintiffs raised two arguments. First, the inquiry and payment of compensation were made too late. Henceforth, they suffered loss. Secondly, the defendant had abused his powers by using the said land for a different purpose from that which was declared.

Held, allowing the plaintiffs' application:

(1) The application of the plaintiffs should be allowed as the court found the undue delay of the defendant in carrying out the inquiry and paying out the compensation in this case had brought about injustice to the plaintiffs since the losses they suffered were too high. A fresh acquisition had to be carried out but should be backdated to the date compensation was made in 1979.

(2) The court dismissed the second argument because the intention of the acquisition for housing under s 3 of Land Acquisition Act 1960 still exists although in a different form.]

[*Nota Penyunting*: Pihak defendan telah merayu kepada Mahkamah Agung menerusi Rayuan Sivil No 01-9-90.]

Kes-kes rujukan

1 *Secretary of State* v *Amulyacaran* AIR 1927 (dirujuk)
2 *PHT, Pulau Pinang* v *Ong Gaik Kee* [1983] 2 MLJ 35 (diikut)
3 *PHT, Kuantan* v *Oriental Rubber and Palm Oil Sdn Bhd* [1986] 1 MLJ 389 (diikut)

Undang-undang rujukan

Akta Pengambilan Tanah 1960 s 3

Wan Abd Muttalib bin Embong bagi pihak plaintif.
Hj Abdul Kadir bin Musa (Penasihat Undang-Undang Negeri) bagi pihak defendan.

Cur Adv Vult

Abdul Razak H: Permohonan di hadapan saya ialah supaya mahkamah mengisytiharkan pengambilan tanah bagi lot 68, 69, 1921, 1924, 2586 dan 2585 dimansuh dan diketepikan dan bahawa pihak defendan menyerahkan balik tanah itu kepada tuan-tuan tanah-tanah berkenaan berserta dengan geran tanahnya. Atau, sebaliknya, suatu notis yang baharu dikeluarkan dan penyiasatan diadakan terhadap tanah-tanah yang diambil atau sebaliknya, lot 69 itu dikembalikan kepada tuannya.

Permohonan ini berbangkit dari satu pengambilan yang telah dilakukan oleh Pemungut Hasil Tanah Terengganu terhadap beberapa orang yang mana enam orang plaintif adalah terbabit. Pengambilan-pengambilan itu telah dilakukan pada 19 Jun 1975 tetapi pembayaran telah dibuat pada bulan Januari 1979, empat tahun selepasnya.

Dua perkara telah dibangkitkan oleh pihak plaintif. Pertama, penyiasatan dan pembayaran itu telah dibuat terlalu lewat. Oleh itu maka mereka telah mengalami kerugian. Kedua, pihak Pemungut Hasil Tanah telah menyalahgunakan kuasa mereka dengan menggunakan tanah-tanah tersebut bagi maksud yang bukan semacam mana yang diisytiharkan.

Cuba kita lihat bantahan yang kedua itu dahulu. Mengikut pengisytiharan yang dibuat di bawah s 8, pengambilan itu ialah untuk *lot perkampungan Bukit Depu, Mukim Bukit Besar*. Mengikut cabutan keputusan mesyuarat Majlis Mesyuarat Kerajaan Negeri tanah-tanah yang diambil akan diluluskan kepada mereka-mereka yang terlibat di dalam pengambilan tanah-tanah mereka oleh pihak kerajaan. Apa yang berlaku ialah, dan ini tidak dinafikan, tanah-tanah ini telah diberi oleh kerajaan negeri kepada Lembaga Kemajuan Negeri untuk dimajukan bagi perumahan. Soalannya ialah samada pemberian itu salah dari segi undang-undang. Pada pendapat saya ini bergantung kepada kuasa yang terkandung di dalam s 3 Akta Pengambilan Tanah 1960 dan pengertian yang diberi kepada seksyen itu. Ia berbunyi seperti berikut:

> Pihak Kerajaan Negeri boleh mengambil mana-mana tanah yang diperlukan:
>
> (a) Bagi faedah umum,
> (b) Oleh mana-mana orang atau perbadanan yang menjalankan kerja-kerja yang pada pendapat Kerajaan untuk kegunaan umum, atau
> (c) Untuk kegunaan perlombongan atau perumahan (residential), pertanian, commercial atau perusahaan.

Mengikut s 4 apabila kerjaan negeri berpendapat bahawa sesuatu kawasan itu *mungkin* diperlukan untuk maksud-maksud yang dinyatakan di dalam s 3, maka pengisytiharan di dalam gazette mengikut Form A hendaklah dilakukan. Apabila sesuatu tanah itu telah *diputuskan* oleh kerajaan hendak digunakan bagi maksud-maksud yang dinyatakan di dalam s 3 itu, maka pengisytiharan di bawah s 8 hendaklah dibuat menyatakan butir-butir tanah yang hendak diambil mengikut Form D, di mana tujuan pengambilan itu hendaklah dicatitkan.

Akta Pengambilan Tanah 1960 di sini adalah lebih kurang serupa kandungannya dengan Akta yang serupa di India dan saya berat mengatakan bahawa Akta kita, memandangkan kepada tarikh kedua-dua Akta itu, mengekori Akta di India. Kita perhatikan di India Aktanya adalah jauh berbeza dari Akta kita kerana di sana pengambilan boleh dilakukan untuk kepentingan umum sahaja. Di sana juga peruntukan dibuat untuk sesuatu pihak yang tergugat membuat bantahan terhadap sesuatu pengambilan selepas pengisytiharan s 4 dan sebelum s 8 itu dilakukan. Peruntukan yang semacam itu tidak ada di sini. Samada ini bermakna bantahan tidak boleh dibuat terhadap sesuatu pengambilan, tetapi terhadap pampasan yang terbit dari pengambilan itu sahaja, sukar hendak dikatakan. Tetapi, ia boleh menimbulkan suatu perdebatan yang hebat di segi undang-undang dan perlembagaan. Tetapi, mujurnya perkara itu tidak ditimbulkan oleh mana-mana pihak, dan saya menganggapkan bahawa perkara-perkara yang dibangkitkan oleh pihak plaintif itu boleh dibangkitkan dan, jika berasas, dibenarkan. Saya berkata begitu kerana adalah diperhatikan bahawa satu dari hujah pihak defendan ialah bahawa pihak plaintif tidak boleh membangkitkan masalah-masalah yang dibangkitkan di sini kerana, mengikut s 8(3), pengisytiharan di bawah seksyen itu adalah bukti yang muktamad bahawa segala tanah yang diambil di bawahnya itu diperlukan bagi maksud-maksud yang tercatat di dalam perisytiharan itu. Tetapi, kes-kes di India menunjukkan sebaliknya bahawa, sungguhpun peruntukan yang sama

ada, sesuatu pihak yang terbabit boleh membantah jika pengambilan itu adalah terkeluar (ultra vires) dari tujuannya (lihat *Aggrawala* ms 76). Bagaimanapun, masalah di hadapan saya ini tidak timbul kerana ada autoriti yang mengatakan bahawa tanah yang diambil bagi satu maksud boleh digunakan bagi maksud yang lain yang disahkan oleh s 3 itu: *Secretary of State* v *Amulyacaran.*[1] Di sini memang tidak dinafikan tanah-tanah ini telah diambil oleh kerajaan untuk diberi kepada orang-orang yang tanahnya telah diambil oleh kerajaan. Tetapi, atas sebab-sebab yang kerajaan sahaja yang mengetahui, tanah-tanah itu telah diberi sebaliknya kepada Lembaga Kemajuan Terengganu untuk maksud yang sama, iaitu perumahan. Mungkinlah, semacam mana Penasihat Undang-Undang Negeri mengatakan, perbadaanan tersebut sahaja yang berkeupayaan menjayakan projek itu, dan tidak semestinya apabila rumah-rumah itu telah siap nanti, ia tidak akan diberi kepada orang-orang yang tanahnya telah diambil oleh kerajaan; tetapi mungkin juga ia akan diberi kepada orang-orang yang tidak mempunyai rumah. Atas hakikat itu rasa saya tujuan pengambilan itu masih ujud kerana, pokoknya ialah kegunaannya untuk perumahan itu masih dikekalkan, sungguhpun bentuknya itu mungkin agak berubah sedikit. Tetapi, bagaimanapun mengambil tanah untuk perumahan adalah satu tajuk di bawah s 3. Adakah s 3 itu bermakna bahawa sifat-sifat kepentingan umum itu masih diperlukan lagi juga atau tidak adalah satu perkara yang menjadi tanda tanya, juga. Saya mengatakan mungkin tidak diperlukan lagi, jika tidak apakah perlu peruntukan ini diadakan kerana, asalkan ia digunakan untuk keperluan umum, maka ia adalah terasuk di dalam ertikata kepentingan umum di bawah s 3. Permohonon atas alasan ini adalah ditolak.

Tetapi, apa pula kedudukannya dengan hujah yang pertama, iaitu penyiasatan dan pembayaran itu telah lewat dilakukan, dengan sebab mana pemohon telah menanggung kerugian. Cuba kita lihat. Adalah tidak dipertikaikan bahawa penyiasatan telah dibuat oleh pihak Pemungut Hasil Tanah cuma setelah masa yang berlanjutan selama dari tiga tahun kepada tiga tahun lima bulan, tetapi yang masih berasaskan harganya kepada harga yang ujud tiga tahun dahulu. Mengikutnya, di dalam jangka masa itu ia telah menanggung rugi sebanyak 54% dari harga yang ujud pada masa perbicaraan. Jumlah ini tidak dipertikaikan oleh pihak Pemungat Hasil Tanah. Pihak Pemungut cuma berkata, atas sebab itu sahaja pengambilan itu tidak boleh dimanusuhkan. Tetapi, sepertimana Mahkamah Agung di dalam kes *PHT, Pulau Pinang* v *Ong Gaik Kee*[2] berkata kelewatan yang terlampau bagi mengadakan penyiasatan dan membuat pembayaran pampasan boleh mendatangkan ketidakadilan yang mudarat kepada pihak tuan tanah dan pengambilan itu perlu dimanasuhkan. Kes ini telah diikuti oleh kes *PHT, Kuantan* v *Oriental Rubber and Palm Oil Sdn Bhd*[3] di mana Mahkamah Agung telah memutuskan bahawa, sungguhpun kes *Ong Gaik Kee*[2] itu adalah autoriti atas hal itu, tetapi bagaimanapun, tiap-tiap kes itu hendaklah dilihat dari segi, samada fakta-faktanya itu menunjukkan bahawa keadaan yang tidak adil telah benar-benar ujud. Di situ, mahkamah mendapati bahawa sungguhpun telah ada kelewatan oleh pihak Pemungut Hasil Tanah mengadakan penyiasatan dan membayar pampasan, keadaan tidak adil itu tidak ujud kerana, kenaikan harga antara tarikh pengambilan dan tarikh penyiasatan dan pembayaran itu tidak begitu ketara sehingga pihak tuan tanah telah dikatakan menanggung rugi yang besar. Di situ harga yang naik dikatakan telah meningkat hingga kepada 25% dalam masa tiga tahun, iaitu jatuh 8.5% setahun, dibandingkan dengan kes *Gaik Kee*[2] di mana kenaikannya ialah 400% di dalam masa lima tahun, iaitu jatuh sebanyak 80% setahun. Di dalam kes di hadapan saya, kita dapati bahawa kenaikan harga ialah sebanyak 45% di dalam masa tiga tahun, iaitu sebanyak 15% setahun. Sukar hendak dikatakan apakah peringkat kenaikan yang dikatakan terlalu tinggi yang boleh merugikan. Sedikit sebanyak saya rasa ini bergantung bukan sahaja kepada kadar yang telah naik tetapi kepada harga pasaran yang ujud di sesuatu tempat. Kerana, kalau harganya itu tidak meningkat dengan tinggi, kalau kadarnya naik dengan tinggi pun perbezaan harga itu tidak dirasakan sangat sebagai merugikan. Tetapi, kalau harga di sesuatu tempat itu tinggi sekalipun kadar kenaikan itu sedikit, dibandingkan dengan harga di satu tarikh dengan tarikh yang lain itu mungkin tinggi dan boleh merugikan. Kita dapati di sini, mengikut kira-kira yang dibuat oleh peguam plaintiff, jumlah kerugian yang ditanggung oleh pihak-pihak plaintif berjumlah dari $29,000 hingga $77,000 bagi tiap-tiap orang. Ini pada pendapat saya adalah angka yang amat tinggi. Saya berpendapat pihak plaintif dengan sebab kelewatan mengadakan penyiasatan ini telah menanggung kerugian yang tidak adil. Kita dapati bahawa pindaan pada tahun 1984 kepada s 8 itu mensyaratkan bahawa pembayaran pampasan hendaklah dibuat dalam masa dua tahun sesuatu tanah itu diambil. Nampaknya pendapat saya adalah sejajar dengan hasrat itu sungguhpun pindaan ini dibuat selepas pengambilan di sini.

Saya memutuskan oleh itu bahawa pengambilan ini dimansuhkan dan pengambilan yang baru diadakan. Tetapi untuk mencapai keadilan, hendaklah ditarikhkan kepada masa pampasan itu dibuat iaitu pada tahun 1979. Saya juga memutuskan bahawa pihak plaintif dibayar kos.

Permohonan dibenarkan.

Peguamcara: *Wan Abd Muttalib & Co.*

Dilapurkan oleh *Neoh Lay Choo*